



Décision n° 2021-978 QPC du 11 mars 2022

Mme Pascale G.

*(Notification d'un nouveau congé pour reprise en cas de
prorogation d'un bail à ferme jusqu'à l'âge de la retraite)*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel - 2022

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I. Contexte de la disposition contestée | 4 |
| II. Constitutionnalité de la disposition contestée..... | 18 |

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| I. Contexte de la disposition contestée | 4 |
| A. Dispositions contestées | 4 |
| 1. Code rural et de la pêche maritime | 4 |
| - Article L. 411-58..... | 4 |
| B. Évolution des dispositions contestées | 5 |
| 1. Décret n° 55-433 du 16 avril 1955 portant codification sous le nom de Code rural, des textes législatifs concernant l'agriculture | 5 |
| 2. Loi n° 63-1332 du 30 décembre 1963 modifiant certaines dispositions du code rural relatives aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux | 6 |
| 3. Loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage | 7 |
| 4. Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux | 8 |
| 5. Loi n° 84-741 du 1er août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage..... | 9 |
| 6. Loi n° 91-363 du 15 avril 1991 relative à la partie Législative des livres II, IV et V (nouveaux) du code rural..... | 9 |
| 7. Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social..... | 9 |
| 8. Décret n° 90-879 du 28 septembre 1990 modifiant certaines dispositions des livres II, III et IV (nouveaux) du code rural..... | 9 |
| 9. Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole | 10 |
| 10. Ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural. | 10 |
| 11. Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt..... | 10 |
| - Article 8 | 10 |
| C. Autres dispositions | 11 |
| 1. Code rural et de la pêche maritime | 11 |
| - Article L. 411-5..... | 11 |
| - Article L. 411-31..... | 11 |
| - Article L. 411-46..... | 12 |
| - Article L. 411-47..... | 12 |
| - Article L. 411-50..... | 12 |
| - Article L. 411-54..... | 12 |
| - Article L. 411-58..... | 13 |
| - Article L. 411-59..... | 13 |
| - Article R. 411-11 | 14 |
| D. Application des dispositions contestées et d'autres dispositions | 14 |
| 1. Jurisprudence judiciaire..... | 14 |
| - Cour de cassation., 29 juin 1951, civ. | 14 |
| - Cour de cassation, Chambre civile 3, 4 Mars 1981 - n° 80-14.779 | 15 |
| - Cour de cassation, Chambre civile 3, 5 Octobre 1983 - n° 82-12.807..... | 15 |
| - Cour de cassation, Chambre civile 3, 27 Octobre 1983 - n° 82-11.299..... | 16 |
| - Cour de cassation, Chambre civile 3, 1er Mars 1989 - n° 87-16.860 | 16 |
| - Cour d'appel d'Amiens, 2 ^e ch., 18 février 1988. | 17 |
| II. Constitutionnalité de la disposition contestée..... | 18 |

| | |
|---|-----------|
| A. Normes de référence..... | 18 |
| 1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 | 18 |
| - Article 2 | 18 |
| - Article 17 | 18 |
| B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel..... | 18 |
| 1. Relative au droit de propriété | 18 |
| - Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 - Loi de nationalisation..... | 18 |
| - Décision n° 84-172 DC du 26 juillet 1984 - Loi relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage | 18 |
| - Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions | 19 |
| - Décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010 - SARL l'Office central d'accèsion au logement [Immeubles insalubres]..... | 20 |
| - Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen] | 20 |
| - Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]..... | 21 |
| - Décision n° 2011-172 QPC du 23 septembre 2011 - Époux L. et autres [Accès aux propriétés privées pour l'étude des projets de travaux publics]..... | 21 |
| - Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété] | 22 |
| - Décision n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014 - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt..... | 22 |
| - Décision n° 2017-748 DC du 16 mars 2017 - Loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle..... | 23 |
| - Décision n° 2018-707 QPC du 25 mai 2018 - Époux P. [Absence de rétrocession, dans les délais légaux, de biens préemptés]..... | 24 |
| - Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 - Société A.D-Trezel [Conditions de revalorisation des loyers de certains baux commerciaux] | 25 |
| - Décision n° 2020-887 QPC du 5 mars 2021 - Société Compagnie du grand hôtel de Malte [Détermination de l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non renouvellement d'un bail commercial]..... | 26 |

I. Contexte de la disposition contestée

A. Dispositions contestées

1. Code rural et de la pêche maritime

Partie législative

Livre IV : Baux ruraux

Titre Ier : Statut du fermage et du métayage

Chapitre Ier : Régime de droit commun

Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise

- **Article L. 411-58**

Version en vigueur depuis le 15 octobre 2014

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 8

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive.

Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé.

Lorsque le sursis à statuer a été ordonné, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle l'autorisation devient définitive. Si celle-ci intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition.

Nota : Aux termes de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, article 93 XVIII, ces dispositions s'appliquent aux baux en cours pour les congés notifiés après la publication de la présente loi.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Décret n° 55-433 du 16 avril 1955 portant codification sous le nom de Code rural, des textes législatifs concernant l'agriculture

Article 845.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail :

1° Lorsqu'il reprend le fonds pour l'exploiter lui-même personnellement d'une manière effective et permanente, soit à titre individuel, soit comme membre d'une coopérative de culture, dans des conditions définies par un règlement d'administration publique, pendant au moins neuf ans ;

2° En application de l'article 811.

Si le bailleur est déjà propriétaire ou usufruitier d'un autre bien qu'il exploite personnellement avec sa famille, il ne peut reprendre le bien loué que pour y installer ses fils ou filles ayant atteint l'âge de la majorité, qui devront l'exploiter aux conditions fixées à l'alinéa précédent. Si le bailleur n'a pas d'enfant ayant atteint l'âge de la majorité, il ne peut exercer le droit de reprise que pour une seule exploitation.

Tout bénéficiaire du droit de reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du fonds qui a fait l'objet de la reprise. Dans les cas où, par exception, la dernière condition ne pourrait être remplie, le droit de reprise ne pourra être exercé qu'après décision du tribunal paritaire et seulement si le demandeur est en mesure d'assurer l'exploitation directe dans les conditions fixées au premier alinéa, 1°, du présent article.

Le refus de renouvellement motivé par l'exercice du droit de reprise peut être déféré par le preneur, dans les quatre mois du congé, au tribunal paritaire compétent.

Le congé ne peut être validé si le preneur établit que celui qui excipe du droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds prévues au premier alinéa, 1°, du présent article.

2. Loi n° 63-1332 du 30 décembre 1963 modifiant certaines dispositions du code rural relatives aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux

Art. 9. — I. — L'article 845 du code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 845. — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du livre I^{er} du présent code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

« Le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans. Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires, ou à défaut, les moyens de les acquérir.

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

« Par dérogation aux conditions prévues au présent article, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués, si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir, dans la limite de la superficie définie à l'article 7 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, augmentée d'un tiers, une autre exploitation également donnée à bail par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis.

« Dans les cas prévus aux deux alinéas ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

« Le bailleur exploitant de carrières a le droit d'exercer la reprise à fin de bail en vue de mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie les terrains à vocation agricole dont il est propriétaire. Il doit s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Le droit de reprise est limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières. »

3. Loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage

Art. 20. — Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du code rural, les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs, l'un d'entre eux est à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit notifier au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut de prorogation de la mission du fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables lorsque le preneur ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions visées à l'article 838 du présent code.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme visés au chapitre VII du présent titre. »

Art. 21. — Le deuxième alinéa de l'article 845 du code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, ou s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8 du code rural, la reprise ne peut être accordée que s'il reçoit l'autorisation de cumul en application des dispositions du titre VII du livre I^{er} du présent code. Dans ce cas, le tribunal paritaire statue dès qu'est devenue définitive la décision relative aux cumuls. Si cette décision n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision sera devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail sera prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante. »

Art. 22. — Il est ajouté entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 845 du code rural un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Le bailleur qui a fait usage du droit de reprise peut, avant l'expiration du délai de neuf ans, prévu au troisième alinéa ci-dessus, faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions visées aux alinéas 3 et suivants du présent article. »

Art. 23. — L'alinéa 5 de l'article 845 de code rural est ainsi rédigé :

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des groupements agricoles d'exploitation en commun ou de sociétés constituées entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs membres des sociétés visées au présent alinéa. Toutefois, les membres des personnes morales visées à la première phrase du présent alinéa ne peuvent assurer l'explo-

tation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux. »

Art. 24. — Il est ajouté entre le cinquième et le sixième alinéa de l'article 845 du code rural, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque le bailleur a échangé tout ou partie du bien loué, à moins que cet échange ait eu lieu entre des parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou encore qu'il ait eu lieu dans le cadre des opérations d'échanges amiables effectuées en vertu des articles 38, 38-1, 38-3 et 38-4 du présent code, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien échangé avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange. »

4. Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux

Article L. 411-58.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé de plein droit.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même, ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux, se trouve à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

A défaut de prorogation de la période d'intervention du fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures agricoles, créé par l'article 26 de la loi sus-mentionnée du 8 août 1962, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

Si l'opération envisagée est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre VII du livre I^{er} du code rural concernant le contrôle des structures des exploitations agricoles, la reprise ne peut être obtenue que si cette autorisation a été accordée. Si la décision prise à ce sujet n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le tribunal paritaire surseoit à statuer, le bail en cours étant prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision est devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

Si le bénéficiaire de la reprise se trouve, à l'expiration du congé donné conformément aux dispositions de l'article L. 411-47, soumis aux obligations du service national, la date d'effet du congé est reportée à la fin de l'année culturale du retour de l'intéressé à la vie civile.

5. Loi n° 84-741 du 1er août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage

Art. 22. - L'article L. 411-58 du code rural est complété ainsi qu'il suit :

« Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition. »

6. Loi n° 91-363 du 15 avril 1991 relative à la partie Législative des livres II, IV et V (nouveaux) du code rural

Art. 1er. - Ont force de loi, dans leur rédaction en vigueur à la date de la présente loi, les dispositions contenues:

- 1o Dans la partie Législative du livre II (nouveau) du code rural annexé au décret no 89-804 du 27 octobre 1989;
- 2o Dans la partie Législative du livre IV (nouveau) du code rural annexé au décret no 83-212 du 16 mars 1983;
- 3o Dans la partie Législative du livre V (nouveau) du code rural annexé au décret no 81-276 du 18 mars 1981.

7. Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social

Art. 14. - I. - Dans le premier alinéa de l'article L. 411-6 du code rural, après les mots : « au profit », sont insérés les mots : « du conjoint ou ».

II. - Dans le premier alinéa de l'article L. 411-58 du même code, après les mots : « au profit », sont insérés les mots : « du conjoint ou ».

8. Décret n° 90-879 du 28 septembre 1990 modifiant certaines dispositions des livres II, III et IV (nouveaux) du code rural

Art. 3. - Le livre IV (nouveau) du code rural (première partie: Législative) est modifié comme suit:

I. - Dans l'article L.411-10, les mots: "L.411-8, alinéa 1er" sont remplacés par les mots: "L.411-8".

II. - Dans l'article L.411-18, les mots: "Au titre IV du livre III" sont remplacés par les mots: "au titre VI du livre III".

III. - Dans le premier alinéa de l'article L.411-58, les mots: "mineur émancipé de plein droit" sont remplacés par les mots: "mineur émancipé".

9. Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole

Article 3

Le code rural est ainsi modifié :

(...)

7° Dans le premier alinéa de l'article L. 411-58, après le mot : « conjoint », sont insérés les mots : « , du partenaire d'un pacte civil de solidarité » ;

(...)

10. Ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural.

Article 8

La section 8 du chapitre Ier est modifiée comme suit :

(...)

IV. - L'article L. 411-58 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 411-58. - Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

« Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

« Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive.

« Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé.

« Lorsque le sursis à statuer a été ordonné, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle l'autorisation devient définitive. Si celle-ci intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

« Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

« Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition. »

(...)

11. Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

- Article 8

I. - Les deux premières phrases du deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du même code sont remplacées par trois phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de

ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. »

II. - L'article L. 411-64 du même code est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le preneur peut demander au bailleur le report de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein. » ;

2° Au quatrième alinéa, les mots : « deux cas ci-dessus » sont remplacés par les mots : « cas mentionnés aux deuxième et troisième alinéas ».

C. Autres dispositions

1. Code rural et de la pêche maritime

Partie législative

Livre IV : Baux ruraux

Titre Ier : Statut du fermage et du métayage

Chapitre Ier : Régime de droit commun

Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail

Sous-section 2 : Durée du bail.

- **Article L. 411-5**

Version en vigueur depuis le 01 décembre 1982

Création Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982

Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3 et sauf s'il s'agit d'une location régie par les articles L. 411-40 à L. 411-45, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire.

Section 3 : Résiliation du bail.

- **Article L. 411-31**

Version en vigueur depuis le 29 mai 2013

Modifié par LOI n°2013-428 du 27 mai 2013 - art. 21

I.- Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

II.- Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ;

2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ;

3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;

4° Le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° du présent II, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise

- Article L. 411-46

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 () JORF 14 juillet 2006

Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67.

En cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

Le preneur et le copreneur visé à l'alinéa précédent doivent réunir les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail à l'article L. 411-59.

- Article L. 411-47

Création Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;
- reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54.

La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

- Article L. 411-50

Création Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16.

- Article L. 411-54

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 () JORF 14 juillet 2006

Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion. La forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L. 411-47.

Le tribunal apprécie les motifs allégués par le propriétaire lors de la notification du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié par l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31, il ordonne le maintien du preneur dans l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans.

- **Article L. 411-58**

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 8

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive.

Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé. Lorsque le sursis à statuer a été ordonné, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle l'autorisation devient définitive. Si celle-ci intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition.

Nota : Aux termes de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, article 93 XVIII, ces dispositions s'appliquent aux baux en cours pour les congés notifiés après la publication de la présente loi.

- **Article L. 411-59**

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 () JORF 14 juillet 2006

Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

Le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions.

Partie réglementaire
Livre IV : Baux ruraux
Titre Ier : Statut du fermage et du métayage
Chapitre Ier : Régime de droit commun

- **Article R. 411-11**

Version en vigueur depuis le 01 décembre 1982

Le délai prévu à l'article L. 411-54 est fixé à quatre mois.

D. Application des dispositions contestées et d'autres dispositions

1. Jurisprudence judiciaire

- **Cour de cassation., 29 juin 1951, civ.**

CIV., SECT. SOC., 29 juin 1951. — LOUAGE, BAUX RURAUX : 1° MÉTAYAGE, CARACTÉRISTIQUE; 2° à 7° CONCLUSION, POUVOIR, ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE, SUCCESSION, INDIVISION, MISE EN MÉTAYAGE, LICITATION. — MÉTAYAGE, CARACTÉRISTIQUE, PARTAGE DES PRODUITS EN NATURE.

Le bail à métayage se caractérise par le partage des produits en nature (1).

Le bail rural d'une durée n'excédant pas neuf ans est essentiellement un acte d'administration entrant dans les attributions des administrateurs légaux (2); Un administrateur judiciaire peut également consentir un tel acte, à la condition que celui-ci soit justifié par les circonstances et qu'il demeure dans le cadre des pouvoirs conférés à l'administrateur par la décision de justice qui l'a désigné (3);

L'étendue des pouvoirs ne dépend pas uniquement de leur durée, mais surtout de leur nature (4);

Spécialement, un tel acte n'est contraire à la lettre ou à l'esprit ni de l'art. 815 c. civ., ni du jugement qui donne à la veuve le pouvoir de gérer et d'administrer pendant cinq ans l'exploitation indivise (5);

La mise en métayage de l'exploitation n'empêche pas les coindivisaires de demander la licitation, de se porter adjudicataires et d'exercer éventuellement le droit de reprise (6);

D'autre part, le bail consenti pour un an n'acquiert une durée de neuf ans que par l'effet des prescriptions de l'art. 21 du statut, qui sont d'ordre public; par suite, la durée du bail est opposable aux cohéritiers malgré la cessation de l'indivision (7).

(Cons. Dufau (C. Boniface et autres). — Du 29 juin 1951. - Ch. civ., sect. soc. - MM. Carive, Pr. - Goitrou, rap. - Deranc, av. gén. - David, av. Rejet du pourvoi en cassation contre un jugement du tribunal paritaire d'arrondissement d'Orthez du 7 juin 1950.
(*Rev. fermages*, 1952, 116.)

NOTE. — (1) V. Civ., sect. soc., 2 juill. 1948 (D. 1948, 407); 31 juill. 1950 (D. 1951, 149, et la note de M. Savatier).
(2 à 7) V. note de M. Savatier, D. 1951, 303.

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 4 Mars 1981 - n° 80-14.779**

ATTENDU QU'AUX TERMES DE CE TEXTE, LORSQUE LE PRENEUR, OU EN CAS DE COPRENEURS, L'UN D'ENTRE EUX, EST A MOINS DE CINQ ANS DE L'AGE AUQUEL PEUT LUI ETRE ACCORDEE L'INDEMNITE VIAGERE DE DEPART PREVUE PAR L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 8 AOUT 1962, IL PEUT S'OPPOSER A LA REPRISE ; DANS CE CAS LE BAIL EST PROROGÉ DE PLEIN DROIT POUR UNE DUREE EGALE A CELLE QUI DOIT PERMETTRE AU PRENEUR, OU A L'UN DES COPRENEURS, D'ATTEINDRE CET AGE ;

ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ARRET ATTAQUE (ORLEANS, 7 MAI 1980) QUE MONTIER, PROPRIETAIRE DE PARCELLES DE TERRE DONNEES EN LOCATION AUX EPOUX GABORIAU, A DELIVRE CONGE A SES FERMIERS A FIN DE REPRISE PERSONNELLE, POUR LE 25 MARS 1980, DATE D'EXPIRATION DU BAIL ; QUE LES EPOUX GABORIAU NE SONT OPPOSES A LA REPRISE EN DEMANDANT LA PROROGATION DU BAIL POUR UNE DUREE EGALE A CELLE QUI DEVAIT PERMETTRE A DAME GABORIAU D'ATTEINDRE L'AGE DE SOIXANTE ANS ;

ATTENDU QUE POUR REJETER CETTE DEMANDE DE PROROGATION DE BAIL ET VALIDER LE CONGE LITIGIEUX L'ARRET ENONCE QUE, SI L'INDEMNITE VIAGERE DE DEPART PEUT ETRE PERCUE A L'AGE DE SOIXANTE ANS PAR L'EXPLOITANT QUI CESSE SON ACTIVITE AGRICOLE, ELLE NE PEUT ETRE VERSEE EN CAS D'EXPLOITATION CONJOINTE QU'AU CHEF DE FAMILLE ANCIEN EXPLOITANT ; QUE GABORIAU QUI A DEPASSE SOIXANTE ANS SERAIT EN DROIT DE L'OBTENIR DES A PRESENT EN ABANDONNANT L'EXPLOITATION QU'IL DIRIGE LUI-MEME, MAIS QUE SON EPOUSE NE POURRA Y PRETENDRE POUR SA PART LORSQU'ELLE AURA ATTEINT SA SOIXANTIEME ANNEE, FAUTE DE DROIT PERSONNEL ; QU'EN SUBORDONNANT AINSI LE DROIT POUR DAME GABORIAU DE S'OPPOSER A LA REPRISE ET DE BENEFICIER DE LA PROROGATION DE SON BAIL A UNE CONDITION QUE N'EXIGE PAS LA LOI, QUI EDICTE SEULEMENT UNE CONDITION D'AGE, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 5 Octobre 1983 - n° 82-12.807**

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaque que, par acte du 9 mai 1980, les consorts Ariès, propriétaires d'un domaine rural donne en location aux époux Verhaeghe, ont donné congé à leurs fermiers pour le 11 novembre 1982 à fin de reprise au profit d'un descendant majeur, que les consorts Ariès ont également donné congé pour la même date à d'autres fermiers à fin de reprise de diverses parcelles au profit du même bénéficiaire ;

Attendu que pour déclarer valable le congé délivré aux époux Verhaeghe, l'arrêt énonce que l'article 845 alinéa 6 du code rural, dans sa rédaction modifiée par la loi du 4 juillet 1980, n'est pas applicable en l'espèce, qu'en effet, cette loi modifie également le titre VII du livre 1er du code rural intitulé désormais "du contrôle des structures des exploitations agricoles" dont la mise en vigueur est elle-même subordonnée, en vertu de l'article 56 de ladite loi, à la publication du schéma directeur départemental des structures agricoles, laquelle n'est pas intervenue à ce jour, qu'il en résulte que, n'envisageant, à la date d'effet du congé litigieux, qu'une première installation, le bénéficiaire de la reprise n'est pas tenu de solliciter une autorisation de cumul, l'article 845 ancien du code rural n'exigeant pareille autorisation que lorsque le bénéficiaire de la reprise a déjà la qualité d'exploitant agricole ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que l'article 56 de la loi du 4 juillet 1980 subordonne à la publication du schéma directeur départemental des structures l'application des seuls articles 45 à 55 de ladite loi, la cour d'appel a, par refus d'application, violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen : vu l'article 845 alinéa 2 du code rural (devenu l 411-58 alinéa 2) dans sa rédaction de la loi du 4 juillet 1980, attendu qu'en vertu de ce texte, le preneur qui souhaite bénéficier d'une prorogation de son bail jusqu'à ce qu'il ait atteint l'âge auquel peut lui être accordé une indemnité viagère de départ doit notifier au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise dans les quatre mois du congé qu'il a reçu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou en saisissant directement le tribunal paritaire en contestation de congé ;

Attendu que pour rejeter comme tardive la demande de prorogation de leur bail jusqu'au 11 novembre 1983 formée par les époux Verhaeghe qui auront l'un et l'autre atteint l'âge de 60 ans à cette date, l'arrêt énonce que cette contestation aux fins de prorogation doit elle-même être introduite dans les quatre mois de la délivrance du congé, qu'il est constant que dans leur requête introductive d'instance du 28 juillet 1980 tendant à la contestation du congé, les preneurs n'ont pas sollicité la prorogation de leur bail et qu'ils ont formé pour la première fois cette demande devant le tribunal à l'audience de jugement du 6 avril 1981 ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que les époux Verhaeghe s'étaient opposés à la reprise dans les quatre mois du congé qu'ils avaient reçu en saisissant le tribunal paritaire en contestation de congé, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 27 Octobre 1983 - n° 82-11.299**

ATTENDU QU'AUX TERMES DE CE TEXTE, LORSQUE LE PRENEUR, OU EN CAS DE COPRENEURS, L'UN D'ENTRE EUX, EST A MOINS DE CINQ ANS DE L'AGE AUQUEL PEUT LUI ETRE ACCORDE L'INDEMNITE VIAGERE DE DEPART PREVUE PAR L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 8 AOUT 1962, IL PEUT S'OPPOSER A LA REPRISE ;

DANS CE CAS LE BAIL EST PROROGÉ DE PLEIN DROIT POUR UNE DUREE EGALE A CELLE QUI DOIT PERMETTRE AU PRENEUR OU A L'UN DES COPRENEURS D'ATTEINDRE CET AGE ET SI LE BAILLEUR ENTEND REPRENDRE LE BIEN LOUE A LA FIN DE LA PERIODE DE PROROGATION, IL DOIT DONNER DE NOUVEAU CONGE DANS LES CONDITIONS VISEES A L'ARTICLE 838 DEVENUE L 411-47 ;

ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ARRET ATTAQUE (TOULOUSE, 21 FEVRIER 1980), QUE MME CAZENAVE PROPRIETAIRE D'UN DOMAINE RURAL DONNE EN LOCATION AUX EPOUX PREZELIN A, LE 30 AVRIL 1976, DELIVRE CONGE A SES FERMIERS A FIN DE REPRISE AU PROFIT DE SA FILLE POUR LE 11 NOVEMBRE 1977, DATE D'EXPIRATION DU BAIL ;

QUE LES EPOUX PREZELIN SE SONT OPPOSES A LA REPRISE EN DEMANDANT LA PROROGATION DU BAIL JUSQU'AU 11 NOVEMBRE 1982, DATE A LAQUELLE M PREZELIN AURAIT ATTEINT L'AGE DE 60 ANS, QUE L'ARRET A FAIT DROIT A CETTE DEMANDE ;

ATTENDU CEPENDANT QUE POUR DECLARER VALABLE LE CONGE DELIVRE PAR MME CAZENAVE, L'ARRET ENONCE QU'IL CONVIENT DE SE PRONONCER A LA FOIS SUR LA VALIDITE DU CONGE ET LA PROROGATION DU BAIL ET QUE MME CAZENAVE N'A PLUS DES LORS A MANIFESTER DE NOUVEAU SON INTENTION DE REPRENDRE, NI A DONNER UN NOUVEAU CONGE ;

QU'EN STATUANT AINSI, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

- **Cour de cassation, Chambre civile 3, 1er Mars 1989 - n° 87-16.860**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 17 juin 1987), que M. Albert Lesage, propriétaire de parcelles de terre données en location à M. Georges Lesage a fait délivrer congé à celui-ci le 20 mars 1980 pour le 30 septembre 1982 et le 30 septembre 1983, date d'expiration de chaque bail ; que le fermier a contesté ces congés et demandé la prorogation des baux jusqu'au 31 janvier 1986, date à laquelle il aurait atteint l'âge de 65 ans ; qu'un troisième congé a été délivré à celui-ci le 29 mars 1984 pour le 30 septembre 1986 sur le fondement de l'article 845-1 devenu L. 411-64 du Code rural ;

Attendu que M. Albert Lesage fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré nuls les deux premiers congés, alors selon le moyen, que, "selon l'article L. 411-58 du Code rural, lorsque le preneur âgé s'oppose à la reprise, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge et si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner, de nouveau congé dans les conditions de l'article L. 411-47 ; que les conditions de la reprise pour exploitation personnelle doivent donc être appréciées à la date d'expiration de la prorogation du bail ; qu'en l'espèce, il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que le bail a été prorogé jusqu'au 31 janvier 1986, date à laquelle le preneur a eu 65 ans ; que la cour d'appel, en annulant les congés délivrés le 20 mars 1980 pour reprise personnelle du bailleur au seul motif que le congé du 29 mars 1984 n'a pas été délivré pour le 31 janvier 1986 mais pour le 30 septembre 1986, n'a pas motivé sa décision et a violé les articles L. 411-47 et L. 411-58 du Code rural, la cour d'appel ayant seulement le pouvoir de reporter la date d'effet du congé" ;

Mais attendu que la cour d'appel qui ne s'est pas fondée sur la seule date de délivrance d'un troisième congé a exactement retenu que les congés aux fins de reprise pour le 30 septembre 1982 et le 30

septembre 1983 ne pouvaient produire effet en raison de la prorogation des baux jusqu'au 31 janvier 1986 ;

- Cour d'appel d'Amiens, 2^e ch., 18 février 1988.

Attendu que suivant procès-verbal dressé lors de la tentative de conciliation intervenue le 9 octobre 1986 devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de Reims, il était convenu entre les époux Pogniet, d'une part, et les époux Buzit, d'autre part, - ces derniers (assistés de leur avocat) se réservant d'invoquer tout moyen de nullité et de demander la prorogation du bail à eux consenti jusqu'à l'âge de la retraite - de « proroger la compétence du Tribunal paritaire des baux ruraux de Reims à celle de Château-Thierry », étant ajouté que « ce Tribunal paritaire connaîtra de l'ensemble de l'affaire » ; que le Tribunal paritaire de Reims a alors constaté l'accord des parties et renvoyé « en tant que de besoin », l'affaire devant celui de Château-Thierry aux termes du procès-verbal signé par les parties ;

Attendu que par jugement du 30 juin 1987 le Tribunal paritaire de Château-Thierry, rejetant l'exception de forclusion soulevée par les preneurs concernant les parcelles sises dans le département de l'Aisne, a dit que M. Denis Buzit remplissait les conditions lui permettant d'invoquer la prorogation du bail et en conséquence a annulé le congé du 18 avril 1986 ;

Attendu que Mme Pogniet, qui a régulièrement interjeté appel de cette décision, demande à la Cour de déclarer les époux Buzit-Nicaise irrecevables en leur contestation de congé formée le 2 septembre 1986 devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de Château-Thierry, de dire que ce congé est définitif en ce qu'il porte sur les parcelles sises à Villers-Agron, de dire que pour le surplus de la contestation la prorogation du bail sera limitée au 12 décembre 1987, date à laquelle M. Buzit a atteint l'âge de 63 ans lui permettant de faire valoir ses droits à la retraite, d'ordonner en conséquence la libération des terres litigieuses à compter de cette date et de condamner les intimés à lui payer une indemnité de 5 000 francs en vertu de l'art. 700 nouv. C. pr. civ. ;

Attendu que les époux Buzit concluent à la confirmation du jugement en ce qu'il s'est déclaré « compétemment saisi » et, pour le surplus, demandent à la Cour de constater que, M. Buzit ayant atteint l'âge de 63 ans le 12 décembre 1987, son bail le liant à dame Pogniet-Hincelin s'est trouvé prorogé de plein droit jusqu'au 11 novembre 1988, de constater que la bailleresse n'a délivré aucun congé pour l'expiration de la période de prorogation et de dire en conséquence que le bail du 8 juin 1972 se trouve renouvelé au profit de M. Buzit pour une nouvelle période de 9 ans à compter du 11 novembre 1988 ;

(...)

Sur la validité du congé concernant les parcelles sises à Arthenay et Olizy (Marne).

Attendu qu'il n'est pas contesté que M. Buzit, dont l'âge de la retraite était ramené à 63 ans en application de la loi du 6 janvier 1986, âge qu'il a atteint le 12 décembre 1987, pouvait prétendre au bénéfice de la prorogation de son bail pour une durée égale à celle qui devait lui permettre d'atteindre cet âge ;

Attendu qu'en l'espèce cet âge devait être atteint 31 jours après le terme du bail soit à une date à laquelle le preneur n'était plus en mesure d'entreprendre utilement une nouvelle année culturale ;

Attendu qu'il est constant que le preneur n'a manifesté son intention d'obtenir la prorogation de son bail en raison de son âge, c'est-à-dire le motif réel de sa contestation, que le 9 octobre 1986 devant le Tribunal paritaire de Reims ; qu'à cette date, la bailleresse était déjà dans l'impossibilité de délivrer à toutes fins utiles un nouveau congé dans le délai spécifié à l'art. L. 411-58, soit dix-huit mois avant la fin de la période de prorogation ;

Attendu qu'il apparaît ainsi que la demande de prorogation de M. Buzit était en réalité dénuée d'intérêt légitime, sauf à détourner la loi de son véritable objectif de façon à obtenir abusivement un renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf ans à compter du 11 novembre 1988 ;

Attendu qu'il est équitable, au vu des circonstances de fait ci-dessus analysées, d'allouer à l'appelante une indemnité de 3 000 F au titre de ses frais non compris dans les dépens ;

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Relative au droit de propriété

- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 - Loi de nationalisation

44. Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la privation du droit de propriété pour cause de nécessité publique requiert une juste et préalable indemnité ;

45. Considérant que, par l'effet des articles 2, 14 et 28 de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, la nationalisation des diverses sociétés visées par ladite loi s'opère par le transfert à l'État en toute propriété des actions représentant leur capital à la date de jouissance des obligations remises en échange ; que les articles 5, 17 et 31 de la loi déterminent la nature et le régime des obligations qui doivent être remises aux anciens actionnaires en vue d'assurer leur indemnisation ; que les articles 6, 18 et 32 de la loi fixent les règles selon lesquelles est déterminée la valeur d'échange des actions des diverses sociétés ;

46. Considérant qu'il convient d'examiner si ces dispositions répondent à la double exigence du caractère juste et du caractère préalable de l'indemnisation ;

- Décision n° 84-172 DC du 26 juillet 1984 - Loi relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage

2. Considérant que les auteurs de la saisine soutiennent qu'en étendant au cas de faire valoir direct le régime de l'autorisation préalable applicable aux opérations d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations agricoles qui ont pour conséquence de ramener la superficie de l'une d'entre elles en deçà de la surface minimale

d'installation, la loi retire au vendeur le droit d'exploiter son bien et porte ainsi une grave atteinte au droit de disposer, qui est un des éléments du droit de propriété.

3. Considérant que, si le contrôle des structures agricoles concerne, en principe, l'exploitation d'un bien, il peut, dans certains cas, entraîner indirectement des limitations à l'exercice du droit de propriété, notamment en empêchant un propriétaire d'exploiter lui-même un bien qu'il a acquis ou en faisant pratiquement obstacle à ce qu'un propriétaire puisse aliéner un bien, faute pour l'acquéreur éventuel d'avoir obtenu l'autorisation d'exploiter ce bien ; que ces limitations n'ont pas un caractère de gravité telle que l'atteinte au droit de propriété dénature le sens et la portée de celui-ci et soit, par suite, contraire à la Constitution.

4. Considérant que les auteurs de la saisine soutiennent également que, dans le cas d'une société ou d'une indivision bénéficiaire d'une autorisation d'exploiter, le fait d'étendre le régime d'autorisation préalable à toute modification de la répartition du capital entre les associés ou les indivisaires qui participent à l'exploitation porte atteinte au droit de propriété ;

5. Considérant que cette disposition a pour seul objet d'assurer le contrôle des conditions d'exploitation des biens de la société ou en indivision et ne constitue pas, là encore, une atteinte au droit de propriété contraire à la Constitution ;

- **Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

38. Considérant que le I de l'article 107 de la loi abroge le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile ; que le II de l'article 107 insère un article 706-1 dans le même code ; qu'il résulte de cette disposition que si, après la réévaluation du montant de la mise à prix du logement principal du débiteur faite par le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 690 du code précité, il n'y a pas d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi déterminé ; qu'à sa demande, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé ; qu'à la nouvelle audience d'adjudication, il est procédé à la remise en vente sans que le créancier ait à réitérer sa demande sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites ; qu'enfin, à défaut d'enchère lors de cette audience d'adjudication, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix précédemment fixé par le tribunal ;

39. Considérant que les députés auteurs de la requête soutiennent que « la création d'une telle obligation sans contrepartie financière porte manifestement atteinte au droit de propriété » ; qu'ils estiment qu'en faisant peser sur le créancier poursuivant une obligation de rachat d'un bien à un prix qu'il n'a pas lui-même fixé, afin de répondre à un objectif de solidarité nationale, la lutte contre l'exclusion, et en ne prévoyant aucun mécanisme d'indemnisation du créancier, le législateur a méconnu le principe de l'égalité devant les charges publiques ;

40. Considérant que la mise en oeuvre du dispositif prévu par l'article 107 peut contraindre le créancier poursuivant à devenir propriétaire d'un bien immobilier sans qu'il ait entendu acquérir ce bien au prix fixé par le juge ; qu'un tel transfert de propriété est contraire au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété, indissociable de l'exercice du droit de disposer librement de son patrimoine ; que ce dernier est lui-même un attribut essentiel du droit de propriété ; que la possibilité pour le créancier poursuivant d'abandonner les poursuites avant l'audience de renvoi, en application du troisième alinéa de l'article 706-1, ne saurait être assimilée à une décision de ne pas acquérir celui-ci, l'intention ainsi exprimée par le créancier de ne pas s'obliger procédant non de son libre consentement mais de la contrainte d'éléments aléatoires ; que l'abandon des poursuites par le créancier est en outre de nature à faire obstacle au recouvrement de sa créance ; qu'en conséquence et nonobstant, d'une part, la possibilité pour le créancier poursuivant déclaré adjudicataire d'office de se faire substituer, dans les deux mois de l'adjudication, toute personne remplissant les conditions pour enchérir, prévue par les dispositions de l'article 109 de la loi déferée, et, d'autre part, la possibilité pour toute personne de faire une surenchère en application des dispositions procédurales de droit commun, de telles limitations apportées à l'exercice du droit de propriété revêtent un caractère de gravité tel que l'atteinte qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit ;

41. Considérant, au surplus, qu'au cas où le créancier devrait revendre ce bien à la suite de l'acquisition à laquelle il a été contraint et où, en raison de la situation du marché immobilier, la valeur de revente serait inférieure à la valeur fixée par le juge, il subirait une diminution de son patrimoine assimilable à une privation de propriété, sans qu'aucune nécessité publique ne l'exige évidemment et sans possibilité d'indemnisation ;

42. Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraire à la Constitution le II de l'article 107 de la loi déferée ;

43. Considérant que le I de l'article 107, qui a pour objet d'abroger le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile, l'article 109, qui introduit un article 706-2 dans le même code, ainsi que l'article 110, qui modifie l'article 716 dudit code, sont indissociables du II de l'article 107 ; que, dès lors, les articles 107, 109 et 110 de la loi déferée doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

- **Décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010 - SARL l'Office central d'accès au logement [Immeubles insalubres]**

5. Considérant que, selon la requérante, ces dispositions porteraient atteinte au droit de propriété en ce qu'elles ne respectent pas l'exigence d'une indemnité juste et préalable et n'offrent pas de voies de recours appropriées ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'afin de se conformer à ces exigences constitutionnelles, la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

7. Considérant, toutefois, que l'octroi par la collectivité expropriante d'une provision représentative de l'indemnité due n'est pas incompatible avec le respect de ces exigences si un tel mécanisme répond à des motifs impérieux d'intérêt général et est assorti de la garantie des droits des propriétaires intéressés ;

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 661 du code civil : « Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve » ;

2. Considérant que le requérant fait grief à ces dispositions d'obliger le propriétaire d'un bien immobilier à une cession de son droit qui n'est ni exigée ni justifiée par une nécessité publique légalement constatée, mais qui lui est, au contraire, imposée au seul bénéfice d'une personne privée, en violation des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

5. Considérant, en premier lieu, que si, en application de l'article 661 du code civil, le propriétaire d'un mur séparatif peut être tenu de le rendre mitoyen en tout ou partie à la demande du propriétaire du fonds qui le joint, cette disposition n'a pour effet que de rendre indivis le droit exclusif du maître du mur qui, dans les limites de l'usage en commun fixées par les articles 653 et suivants du code civil, continue à exercer sur son bien tous les attributs du droit de propriété ; que, dès lors, en l'absence de privation de ce droit, l'accès à la mitoyenneté autorisé par le texte en cause n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, que le régime de la mitoyenneté des murs servant de séparation détermine un mode économique de clôture et de construction des immeubles ainsi que d'utilisation rationnelle de l'espace, tout en répartissant les droits des voisins sur les limites de leurs fonds ; que l'accès forcé à la mitoyenneté prévu par la loi constitue un élément nécessaire de ce régime et répond ainsi à un motif d'intérêt général ; qu'il est proportionné à l'objectif visé par le législateur ; qu'il est réservé au propriétaire du fonds joignant le mur et subordonné au remboursement à son propriétaire initial de la moitié de la dépense qu'a coûté le mur ou la portion qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; qu'à défaut d'accord des parties, ces conditions de fond doivent être constatées par la juridiction judiciaire qui fixe le montant du remboursement ; que, compte tenu de ces garanties de fond et de procédure, la restriction portée au droit de propriété par la disposition en cause n'a pas un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'atteinte portée aux conditions d'exercice du droit de propriété par l'article 661 du code civil ne méconnaît pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

1. Considérant que l'article 274 du code civil détermine les modalités selon lesquelles le juge aux affaires familiales peut décider que la prestation compensatoire en capital s'exécutera ; que son 2^o prévoit une « attribution de biens en propriété ou d'un droit temporaire ou viager d'usage, d'habitation ou d'usufruit, le jugement opérant cession forcée en faveur du créancier. Toutefois, l'accord de l'époux débiteur est exigé pour l'attribution en propriété de biens qu'il a reçus par succession ou donation » ;

2. Considérant que, selon le requérant, ces dispositions portent atteinte à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'elles permettent au juge d'attribuer de manière forcée un bien, propriété d'un débiteur condamné à payer une prestation compensatoire ;

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales, de définir les modalités selon lesquelles, pour permettre le paiement des obligations civiles et commerciales, les droits patrimoniaux des créanciers et des débiteurs doivent être conciliés ; que l'exécution forcée sur les biens du débiteur est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

- **Décision n° 2011-172 QPC du 23 septembre 2011 - Époux L. et autres [Accès aux propriétés privées pour l'étude des projets de travaux publics]**

8. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

9. Considérant, en premier lieu, que les dispositions contestées ont pour objet de permettre aux agents de l'administration ou aux personnes désignées par elle de pénétrer dans les propriétés privées pour l'exécution d'opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics ; qu'elles permettent également l'occupation temporaire de terrains pour la réalisation de ces opérations ; que, par suite, ces dispositions n'entraînent pas de privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

10. Considérant, en second lieu, que, d'une part, les atteintes à l'exercice du droit de propriété résultant de la réalisation des opérations prévues par les dispositions contestées ont pour objet de permettre l'étude des projets de travaux publics, civils ou militaires, exécutés pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que des établissements publics ; que l'autorisation de pénétrer dans les propriétés privées est donnée par arrêté du préfet du département et publiée dans les communes intéressées ; que cette autorisation ne peut permettre de pénétrer dans les maisons d'habitation ; que l'autorisation de pénétrer dans des propriétés closes doit désigner spécialement les terrains auxquels elle s'applique et être notifiée préalablement à chacun de leur propriétaire ; qu'il en va de même lorsqu'il y a lieu d'occuper temporairement un terrain ;

11. Considérant que, d'autre part, les dispositions contestées prévoient les conditions dans lesquelles les éventuels dommages causés à l'occasion de la pénétration dans les propriétés ou de l'occupation de celles-ci sont contradictoirement constatés ; qu'elles garantissent le droit des propriétaires d'obtenir la réparation « de tout dommage » ; que le respect des prescriptions prévues par les dispositions contestées est soumis au contrôle de la juridiction administrative ;

12. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les atteintes apportées par les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété sont justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ; qu'elles ne méconnaissent pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;

- **Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres [Définition du droit de propriété]**

5. Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression » ; que son article 17 dispose : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ;

7. Considérant, en outre, qu'aux termes du seizième alinéa de l'article 34 de la Constitution, la loi détermine les principes fondamentaux « du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales » ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ; que doit être aussi sauvegardée la liberté individuelle ;

9. Considérant que l'article 544 du code civil, qui définit le droit de propriété, ne méconnaît par lui-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au Conseil constitutionnel d'examiner la conformité de l'article 809 du code de procédure civile aux droits et libertés que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014 - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**

19. Considérant que l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime institue un droit de préemption au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole ; que ce droit peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ; que l'article L. 143-2 définit les objectifs pour lesquels ce droit peut être mis en œuvre ; que, dans la rédaction de cet article résultant du 7 ° de l'article 29, ces objectifs sont : « 1 ° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;

« 2 ° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;

« 3 ° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;

« 4 ° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;

« 5 ° La lutte contre la spéculation foncière ;

« 6 ° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

« 7 ° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;

« 8 ° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;

« 9 ° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » ;

20. Considérant que la conformité à la Constitution d'une loi déjà promulguée peut être appréciée à l'occasion de l'examen des dispositions législatives qui la modifient, la complètent ou affectent son domaine ; que les

dispositions contestées de l'article 29 modifient et affectent le domaine de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime ;

21. Considérant que le 1^o de l'article 29 donne une nouvelle rédaction du paragraphe I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime relatif aux missions des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; qu'il dispose que ces sociétés ont pour mission de « favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles, ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations » ; qu'il dispose en outre qu'elles « concourent » à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, qu'elles « contribuent » au développement durable des territoires ruraux et qu'elles « assurent » la transparence du marché foncier rural ; que le législateur n'a pas entendu modifier ces dispositions relatives à l'objet de ces sociétés en définissant, à l'article L.143-2 du même code, les objectifs de leur droit de préemption ; que les dispositions de cet article L. 143-2 n'ont pas pour objet et ne sauraient, sans porter aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au regard de l'objet des missions de ces sociétés, permettre que l'exercice du droit de préemption qui leur est confié par les dispositions de l'article L. 143-1 soit mis en œuvre pour des motifs qui ne se rattachent pas principalement à leur mission de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles, ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations ; que, sous cette réserve, les dispositions de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime sont conformes à la Constitution ;

- **Décision n° 2017-748 DC du 16 mars 2017 - Loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle**

- Sur les articles 1^{er} et 3 :

3. L'article 1^{er} de la loi déférée insère dans le code rural et de la pêche maritime un article L. 143-15-1 qui précise à quelles conditions une personne morale de droit privé peut acquérir ou recevoir en apport des biens ou des droits susceptibles d'être soumis au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. En vertu du paragraphe I de cet article, les biens ou les droits acquis ou apportés doivent être rétrocédés à une société dont l'objet principal est la propriété agricole. En cas de cession de la majorité des parts ou actions de la personne morale de droit privé en cause, les parts ou actions des sociétés au sein desquelles les biens ou les droits ont été apportés sont réputées cédées dans les mêmes proportions. En vertu du paragraphe II de l'article L. 143-15-1, en cas de violation des obligations ainsi prescrites, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander au tribunal de grande instance soit d'annuler la cession, soit de la déclarer acquéreur en lieu et place de la société.

4. L'article 3 de la loi déférée autorise les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, dans le but d'installer un agriculteur ou de maintenir ou consolider des exploitations agricoles, à exercer leur droit de préemption en cas de cession partielle des parts ou actions d'une société dont l'objet principal est la propriété agricole, lorsque l'acquisition aurait pour effet de conférer au cessionnaire la majorité des parts ou actions ou une minorité de blocage au sein de la société.

5. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi qu'à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, qui découlent de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

. En ce qui concerne l'article 3 :

6. Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural vise à permettre l'installation des agriculteurs ou le maintien et la consolidation des exploitations agricoles, en rétrocédant aux intéressés, à l'issue d'un certain délai, les parts ou actions préemptées. Les dispositions de l'article 3 de la loi déférée ont pour objet d'éviter que l'accomplissement, par ces sociétés, de leurs missions d'intérêt général et l'exercice de leur droit de préemption puissent être tenus en échec par la cession, non pas de la totalité, mais de seulement une partie des parts ou actions d'une société détentrice de biens ou droits immobiliers agricoles.

7. Toutefois, le droit de préemption prévu par ces dispositions peut s'exercer dès lors que les parts ou actions cédées sont susceptibles de conférer la majorité ou une minorité de blocage à leur acquéreur. L'exercice de ce droit ne garantit donc pas à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'être majoritaire dans la société détentrice des biens ou des droits immobiliers. La rétrocession des parts ou actions ainsi préemptées n'est

donc pas nécessairement de nature à permettre l'installation d'un agriculteur ou même le maintien et la consolidation d'exploitation agricole.

8. En outre, la durée de détention, par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, des parts ou actions préemptées est susceptible d'affecter la valorisation de la société. Or, si les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont tenues de rétrocéder les biens préemptés, aucune garantie légale ne fait obstacle à ce qu'elles conservent ceux-ci au-delà du délai légal.

9. Enfin, la seule réserve à l'exercice de ce droit de préemption est le droit de préférence reconnu aux seuls associés d'un groupement foncier agricole, en place depuis plus de dix ans.

10. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre. Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, l'article 3 est donc déclaré contraire à la Constitution. Il en va de même, par voie de conséquence, du troisième alinéa de l'article 1^{er}.

. En ce qui concerne le reste des dispositions de l'article 1^{er} :

11. En premier lieu, en vertu de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.

12. L'obligation de rétrocession, à une société dont l'objet principal est la propriété agricole, des biens ou droits immobiliers agricoles acquis ou reçus en apport par une personne morale de droit privé, prévue à l'article 1^{er}, vise à faciliter l'exercice par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de leur droit de préemption ou de leur faculté d'acquisition amiable de ces biens ou droits. D'une part, la propriété des biens ou des droits sur lesquels ce droit peut s'exercer est ainsi isolée au sein d'une société dédiée. D'autre part, cette dernière société se trouve soumise à l'obligation d'information de toute cession de parts ou d'actions, prévue à l'article L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Par suite, les dispositions de l'article 1^{er} poursuivent un but d'intérêt général.

13. En second lieu, d'une part, l'obligation de rétrocession à une société dédiée des biens ou droits immobiliers agricoles acquis ou reçus en apport ne s'applique que lorsque, à la suite de l'acquisition ou de l'apport, la surface totale détenue en propriété par la personne morale en cause dépasse le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

14. D'autre part, le législateur a exempté de cette obligation les groupements fonciers agricoles, les groupements fonciers ruraux, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, les groupements agricoles d'exploitation en commun, les exploitations agricoles à responsabilité limitée et les associations dont l'objet principal est la propriété agricole, ainsi que les sociétés titulaires d'un bail conclu avant le 1^{er} janvier 2016, pour les seules acquisitions correspondant aux terres prises à bail.

15. Il résulte de tout ce qui précède que le reste des dispositions de l'article 1^{er} de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Ces dispositions, qui ne méconnaissent pas non plus la liberté contractuelle ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont donc conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2018-707 QPC du 25 mai 2018 - Époux P. [Absence de rétrocession, dans les délais légaux, de biens préemptés]**

5. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi qu'à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, qui découlent de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

6. L'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime institue au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de certains biens immobiliers à vocation agricole ou de certains biens ou droits qui leur sont attachés.

7. En premier lieu, d'une part, en vertu de l'article L. 143-2 du même code, l'exercice de ce droit a pour objet l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs, la sauvegarde du caractère familial des exploitations agricoles, la lutte contre la spéculation foncière ainsi que certains objectifs de remembrement rural ou de mise en valeur et de protection des paysages. Sous peine de nullité, l'article L. 143-3 du même code fait obligation à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de justifier sa décision de préemption « par référence explicite et motivée » à l'un de ces objectifs. En subordonnant l'exercice de ce droit à la rétrocession, dans un délai de cinq ans, du bien préempté, le législateur a entendu garantir que ce droit ne soit utilisé que conformément à l'une des finalités d'intérêt général précitées.

8. D'autre part, si le dépassement du délai prévu par les dispositions contestées n'entraîne pas la cession automatique du bien préempté à l'acquéreur évincé ou l'annulation de la préemption, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural demeure tenue à une obligation de rétrocession conforme aux finalités d'usage du droit de préemption. L'éventualité d'un détournement de la loi ou d'un abus lors de son application n'entache pas celle-ci d'inconstitutionnalité. En outre, la personne à laquelle la rétrocession tardive ou l'absence de rétrocession du bien préempté cause préjudice peut exercer une action en responsabilité dans les conditions du droit commun afin d'en obtenir réparation. Enfin, il appartient à la juridiction compétente de veiller à ce que la durée de détention du bien préempté ne conduise pas à la méconnaissance de l'objet pour lequel la loi a institué le droit de préemption.

9. En second lieu, la durée de la détention d'un bien préempté en pleine propriété, au-delà du délai légal de rétrocession, par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, qui est tenue de prendre toute mesure conservatoire nécessaire, n'a pas à elle seule d'incidence sur sa valeur ni sur celle des biens détenus par d'autres personnes.

10. Il résulte de tout ce qui précède que les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Les griefs tirés de la méconnaissance de ce droit et de ces libertés doivent donc être écartés.

- **Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 - Société A.D-Trezel [Conditions de revalorisation des loyers de certains baux commerciaux]**

1. L'article L. 145-34 du code de commerce prévoit que, à moins d'une modification notable des éléments de détermination de la valeur locative qui sont mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du même code, le loyer de renouvellement des baux commerciaux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans est plafonné. Le dernier alinéa de cet article L. 145-34, dans sa rédaction résultant de la loi du 18 juin 2014 mentionnée ci-dessus, prévoit : « En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

2. La société requérante, rejointe par les parties intervenantes, soutient que ces dispositions porteraient atteinte au droit de propriété du bailleur. Elle fait valoir que cette limitation de l'augmentation du loyer lors du renouvellement du bail ne serait justifiée par aucun motif d'intérêt général et pourrait avoir pour effet d'imposer un niveau de loyer fortement et durablement inférieur à la valeur locative du bien, entraînant ainsi une perte financière importante pour le bailleur. De plus, elle soutient que si ces dispositions peuvent être écartées par les parties dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, leur application aux baux en cours, conclus avant leur entrée en vigueur mais renouvelés postérieurement, conduit dans ce cas à priver, en pratique, les bailleurs de la possibilité d'y déroger.

3. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

4. L'article L. 145-33 du code de commerce dispose que le loyer du bail commercial renouvelé doit correspondre à la valeur locative du bien loué et que, à défaut d'accord des parties, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et le prix couramment pratiqué dans le voisinage. Le premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce instaure un plafonnement du loyer ainsi renouvelé, en prévoyant que son taux de variation ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

5. Cette règle de plafonnement ne s'applique cependant pas aux baux initialement conclus pour une durée de plus de neuf années. Elle ne s'applique pas non plus aux baux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans lorsqu'est intervenue, entre la prise d'effet du bail initial et celle du bail à renouveler, une modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité. Dans ces deux cas, les dispositions contestées prévoient que la variation du loyer ne peut toutefois conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

6. Ces dispositions empêchent le bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien lorsque ce loyer est supérieur de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

7. Toutefois, en premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

8. En deuxième lieu, les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficiaire, chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative.

9. En dernier lieu, les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement. En outre, s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014.

10. Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit donc être déclaré conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2020-887 QPC du 5 mars 2021 - Société Compagnie du grand hôtel de Malte**
Détermination de l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non renouvellement d'un bail commercial

6. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

7. L'article L. 145-14 du code de commerce dispose que, dans un bail commercial, le bailleur doit, lorsqu'il décide de ne pas renouveler ce bail, payer au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice que lui cause ce défaut de renouvellement. Les dispositions contestées de ce même article prévoient que cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession.

8. Ces dispositions restreignent le droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

9. Toutefois, en premier lieu, en prévoyant que le locataire est indemnisé en cas de non renouvellement du bail de l'immeuble ou du local dans lequel il exploite son fonds de commerce, le législateur a souhaité permettre la poursuite de son activité et éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

10. En deuxième lieu, d'une part, il résulte du premier alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce que l'indemnité due au locataire évincé est égale au préjudice que lui cause le non renouvellement de son bail. L'indemnité ne comprend donc que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire. D'autre part, il résulte de l'article L. 145-17 du même code que l'indemnité d'éviction n'est due que lorsque le locataire a effectivement exploité son fonds de commerce dans des conditions conformes au bail au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration.

11. En dernier lieu, le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer.

12. Dès lors, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Par conséquent, le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété est écarté.